PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Gatineau

Les facteurs fondamentaux soutiendront le marché de l'habitation de Gatineau

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

PRINTEMPS 2006

Du côté francophone de la région de la capitale nationale, après un répit en 2005, l'emploi a de nouveau le vent en poupe. En effet, alors que depuis décembre 2005, le marché de l'emploi progressait à un rythme annuel d'environ 1 %, la vapeur s'est renversée et, en mars, on a enregistré une augmentation de plus de 6 %. Le secteur de la construction commerciale et celui de la haute technologie, où l'on observe une reprise, seront les moteurs de la croissance économique en 2006.

Si la capacité de la région à attirer de nouveaux ménages a fait piètre figure depuis deux ans (en 2005, la région de l'Outaouais affichait un bilan migratoire de 564 (le tiers du résultat de 2003), et la ville de Gatineau perdait 401 personnes), cette tendance devrait toutefois être renversée par la bonne tenue de l'économie. Ceci étant, les régions avoisinantes, notamment l'Abitibi-Témiscamingue ne verront pas le même sort. En effet, le conflit du bois d'œuvre perdure et force plusieurs personnes à s'exiler vers des régions plus prospères.

Cette année, l'élément déterminant pour le marché de l'habitation sera donc les taux hypothécaires, la demande latente s'étant résorbée au cours des trois dernières années, le marché immobilier ne devra plus compter que sur la demande courante. Or, étant donné l'accélération des prix des propriétés et la remontée du loyer de l'argent, l'achat d'un logement devra plus que jamais être une décision mûrement réfléchie. Il n'en demeure pas moins que les résultats du premier trimestre de 2006 témoignent d'un marché immobilier encore très fort dans la région de Gatineau puisque les marchés du neuf et de la revente connaissent une croissance de 38 % et de 9 %, respectivement. Ces résultats contredisent donc le consensus des prévisionnistes, à savoir un ralentissement généralisé du marché de l'habitation. Compte tenu de l'effet de ces facteurs, la construction résidentielle devrait toutefois se stabiliser aux cours des deux prochaines années à des niveaux similaires à celui de 2005 en raison de la démographie et, plus particulièrement, du faible nombre de nouveaux ménages.

Pour sa part, le marché de la revente continuera de faire face à des corrections graduelles et mineures, mais de fortes différences seront observées en fonction des secteurs et des types

SOMMAIRE

1 **Les facteurs fondamentaux soutiendront le marché de l'habitation de Gatineau**

2 **Conjoncture économique**

2 **La construction résidentielle se refuse à enregistrer d'autres baisses**

4 **Léger repli sur le marché de la revente**

4 **Marché locatif : un revirement dès 2006 n'est pas impossibe**

4 **Facteurs pouvant infirmer les prévisions**

5 **Résumé des prévisions**

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC

d'habitations. D'ici 2007, le volume des transactions devrait tomber à 3 800, ce qui représentera des baisses de 6 % en 2006 et de 9 % en 2007.

Conjoncture économique

En 2006, le cycle de resserrement de la politique monétaire se poursuivra à un rythme modéré aux ÉtatsUnis et au Canada. Dans ces deux pays, les taux d'intérêt à court terme et à long terme devraient augmenter d'entre 25 et 50 centièmes de point d'ici la fin de 2006.

Les taux hypothécaires au Canada, qui restent bas par comparaison aux normes historiques, devraient évoluer à la hausse cette année. Selon les prévisions, les taux hypothécaires à un an et à cinq ans se chiffreront dans des fourchettes allant respectivement de 5,75 à 6,75 % et de 6,25 à 7,25 % en 2006.

En 2007, on s'attend à ce que les taux d'intérêt et les taux hypothécaires au Canada et aux États-Unis varient d'entre 10 et 40 centièmes de point par rapport à cette année.

En 2006, la croissance économique devrait demeurer près de son taux potentiel non inflationniste de 3,0 % au Canada, tandis qu'elle se situera autour de 3,50 % aux États-Unis.

Bien que les prix élevés de l'énergie aient exercé des pressions inflationnistes, le taux d'inflation global reste dans la fourchette cible établie par la Banque du Canada, c'est-à-dire entre 1,0 et 3,0 %. Cette conjoncture fera en sorte que les majorations de taux d'intérêt demeureront modestes en 2006 et en 2007.

Divers facteurs maintiendront le dollar canadien au-dessus des 85 cents US en 2006 et 2007, notamment la vive demande de produits de base, les cours élevés de ces derniers (surtout ceux de l'énergie), le rétrécissement de l'écart entre les taux d'intérêt des États-Unis et ceux du Canada et les importants excédents dans le commerce de marchandises et dans le budget des gouvernements fédéral et provinciaux au Canada.

Au Canada, la situation générale est plutôt positive. Les effets négatifs du solde commercial devraient s'atténuer graduellement, car ils seront compensés par une demande intérieure encore forte. La vigueur de l'économie va avoir une influence positive sur la création d'emplois, et les ménages profiteront d'une hausse de salaire et de diverses mesures gouvernementales qui devraient laisser plus d'argent dans leurs poches. Pensons notamment aux réductions rétroactives annoncées en 2005 par le gouvernement libéral ainsi qu'à la baisse probable de la TPS promise par les Conservateurs. Autant d'éléments qui portent à croire que les dépenses de consommation devraient encore croître en 2006. En dépit des hausses nettes de revenus mentionnées plus haut, l'appétit des consommateurs va quand même se calmer, car l'effet de richesse pourrait devenir négatif en raison de l'augmentation du prix de l'énergie et de la lente croissance des avoirs des ménages. Il semble clair qu'il n'y aura plus (ou peu) d'achats de biens de consommation durables coûteux, les consommateurs ayant profité du faible coût du crédit en 2002 et en 2003. Le marché immobilier devrait donc logiquement subir une certaine correction, sans pour autant que nous assistions à une débâcle.

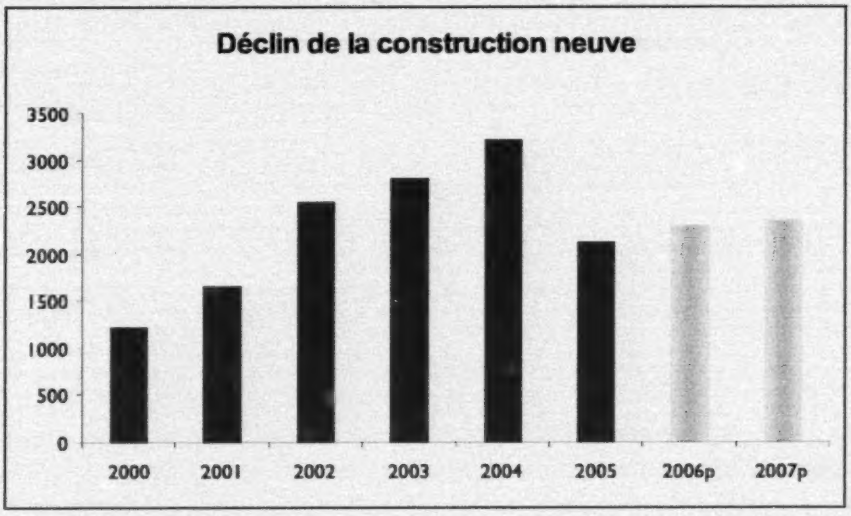
Au Québec, on se rend bien compte que la conjoncture ne favorisera pas équitablement toutes les provinces. Ainsi, alors que Terre-Neuve-et-Labrador devancera les autres provinces au chapitre de la croissance économique en 2006 (après s'être classée dernière en 2005), l'Alberta et la Colombie-Britannique connaîtront une autre année de forte croissance. Donc, pendant que les provinces riches en produits de base se réjouiront de la croissance la plus rapide enregistrée cette année, l'Ontario, le Québec et les Maritimes continueront de s'ajuster à un dollar canadien élevé. La consommation et l'investissement continuent d'être les moteurs de la croissance, mais présentent des signes de ralentissement. En effet, l'économie québécoise sera aux prises avec un affaiblissement de la demande des consommateurs et de la construction de logements. Le secteur manufacturier, qui dépend des exportations, n'est pas encore tiré d'affaire. En 2006, la croissance du PIB réel se limiterait à 2,2 %.
Dans la région de Gatineau, la bonne tenue actuelle et à venir du marché de l'emploi place l'économie à l'abri des mauvaises surprises. Toutefois, comme ailleurs au Québec et au Canada, la demande intérieure commence à montrer quelques signes d'essoufflement.

La construction résidentielle se refuse à enregistrer d'autres baisses

La construction résidentielle a été le premier secteur touché par l'essoufflement du marché de 'habitation et elle en a considérablement souffert. En effet, les mises en chantier ont diminué de 34 % en 2005, ce qui signifie que le marché semble essayer dorénavant de trouver un rythme de croisière, compte tenu du potentiel dicté par la formation de ménages. Bien que l'on s'attende à ce que près de 2 600 ménages se forment au cours des prochaines années, il est peu probable que les mises en chantier atteignent ce niveau tout de suite. En général, le facteur prix, ainsi qu'un plus grand choix de maisons existantes,

défavorisent le marché, particulièrement celui du neuf, en raison des coûts de production élevés qui se répercutent sur les prix. Sans compter le coût du crédit qui se traduit par une majoration des mensualités hypothécaires.

Nous pensons donc que 2 300 habitations devraient être mises en chantier en 2006 et pratiquement autant en 2007, ce qui représente une augmentation de 8 % par rapport à 2005. Au cours des prochaines années, la meilleure performance de ce secteur, en apparence, sera essentiellement due aux logements collectifs.



Source: SCHL

En 2005, même si le ralentissement de la construction a touché tous les types d'habitations, ce sont les logements en copropriété qui en ont été le plus touché, toutes proportions gardées. D'ici la fin de 2006, on commencera à bâtir seulement 200 logements en copropriété. En effet, même s'il a baissé depuis l'an dernier, le stock de copropriétés non écoulées (111 en mars 2006 contre 122 en mars 2005) demeure encore important. Par ailleurs, les logements locatifs sont de plus en plus nombreux, et les loyers ont cessé de monter. Autant de facteurs qui font que, même si ce type d'habitation demeure relativement abordable, il semble que la demande potentielle ait été surestimée dans la région.

Pour ce qui est des habitations en propriété absolue, il existe toujours un écart entre le prix d'une maison neuve et celui d'une maison existante. Au premier trimestre, l'acheteur devait débourser 16 000 $ de plus s'il optait pour le marché du neuf. Même s'ils sont attirés par les avantages d'une habitation neuve qu'ils peuvent aménager à leur goût, bon nombre d'acheteurs choisiront une maison existante en raison de l'écart de prix. Par conséquent, seulement 1 600 maisons seront construites en 2006, et 100 de moins l'année suivante.

Dans le cas des copropriétés, à peine 200 nouvelles unités seront mises en chantier en 2006. L'an prochain, on en prévoit un peu moins, soit à peu près 150. Tel que mentionné, les données récentes sur l'écoulement des logements en copropriété nous incitent à penser que l'engouement pour ce type de propriété est passé. Sur le marché locatif, les appartements destinés aux personnes âgées devraient être à l'avant scène au cours des prochaines années. En effet, les taux d'inoccupation sont très faibles et, pourtant, comme ailleurs au Québec, la population vieillit. Plusieurs projets sont à l'étude et, si un seul se réalise en 2006, on compterait environ 500 mises en chantier de logements

Source: CIO, compilation SCHL

locatifs. Les logements traditionnels seraient effectivement moins nombreux car, selon les résultats de notre dernière enquête, il y en aurait davantage de disponibles.

Léger repli sur le marché de la revente

Aux prises avec une rareté de l'offre en 2004, le marché de la revente a montré certains signes d'essoufflement. Toutefois, la reprise des inscriptions lui a permis d'atteindre un autre sommet en 2005, et le premier trimestre de cette année suit la même tendance. Certes, l'augmentation de l'offre a eu une incidence sur le ratio vendeurs/acheteurs, ce qui a donné une certaine latitude aux acheteurs mais, avec un ratio de 7, le marché demeure cependant favorable aux vendeurs.

Au premier trimestre, on ne comptait que sept vendeurs de maisons individuelles pour un acheteur, soit un de plus qu'à la même période en 2005. Il faut souligner que l'augmentation de l'offre s'est répercutée principalement sur les prix. Et à ce chapitre, même si la croissance est encore au rendez-vous, elle est en perte de vitesse depuis déjà un an. En effet, elle est passée de 10 % et plus à 5 % pour le début de l'année.

Puisque la conjoncture économique demeure favorable dans la région, le marché de la revente devrait être le moins susceptible de souffrir d'un ralentissement général de l'immobilier. Les coûts de construction élevés vont inciter certains acheteurs à acquérir des maisons existantes, quitte à les rénover eux-mêmes. Toutefois, en 2006, la hausse prévue des taux hypothécaires devrait ralentir quelque peu le marché. Certes, le marché de l'emploi est bon, mais le revenu net des ménages (une fois leurs dépenses payées) n'augmente pas vraiment. Cette situation ne s'améliorera pas étant donné l'accroissement des taux hypothécaires, du prix des maisons et même de l'impôt foncier.

La SCHL prévoit donc que les ventes devraient commencer à diminuer en 2006, mais de moins de 10 % au cours des deux prochaines années. Au total, 3 800 ventes devraient être conclues en 2007, ce qui serait quand même supérieur au résultat enregistré en 2000.

N'oublions pas non plus qu'il va falloir compter de moins en moins sur la migration potentielle des Ontariens. En effet, leur marché a commencé à ralentir avant le nôtre et, même si l'écart de prix entre les deux rives reste énorme, il n'augmente pas depuis deux ans (moins de 60 %).

Marché locatif : un revirement dès 2006 n'est pas impossible

L'an dernier, les principaux déterminants du marché locatif laissaient entrevoir d'autres relâchements sur ce marché dans un proche avenir. La migration était à son plus bas à Gatineau (- 500 en 2004-2005), et l'emploi pour les jeunes s'est peu ou pas amélioré. Les résultats de notre enquête ont abondé dans le même sens puisque le taux d'inoccupation a passé la barre des 3 %, et que les loyers n'ont pas bougé.

Cependant, les plus récentes données sur l'emploi pour les 15-24 ans indiquent une hausse du nombre des emplois au cours des douze derniers mois. En tout, plus de 2 000 postes ont été créés. Par ailleurs, compte tenu du retour de l'industrie de la haute technologie, il ne serait pas surprenant de voir la migration reprendre dans la région. Notons finalement que, même si la formation de ménages se fait à rythme assez lent dans le groupe des 65 ans et plus, il existe quand même une demande alors que l'offre demeure limitée, aussi bien en ce qui a trait aux types d'habitations qu'aux unités disponibles.

En ce qui concerne les logements traditionnels, les coûts de construction élevés, les loyers stables et les taux d'inoccupation en hausse sont autant de raisons qui freinent les mises en chantier. Par ailleurs, comme l'accession à la propriété devient plus difficile, les appartements se libéreront certainement moins vite en 2007, ce qui forcera le marché à se resserrer de nouveau. Nous prévoyons un taux d'inoccupation de 3 % en 2006 et en 2007. Les conditions un peu plus favorables pour les propriétaires entraîneront de faibles hausses de loyer de 2 % en 2006 et de 2,5 % en 2007.

Facteurs pouvant infirmer les prévisions

Le prix encore élevé du pétrole brut modère la croissance économique et constitue une grande menace pour les dépenses de consommation aux États-Unis, au Canada et en Europe. Aux États-Unis, les lourds déficits commercial et budgétaire, l'endettement considérable des consommateurs, les prix élevés de l'énergie et l'inflation accrue constituent une certaine menace pour la croissance économique dans ce pays. Une atteinte à cette dernière pourrait assombrir les perspectives relatives aux exportations et à l'expansion économique au Canada. L'appréciation continue du dollar canadien en regard de la devise américaine compte également parmi les facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions. En se matérialisant, elle réduirait le besoin de hausser les taux d'intérêt à court terme. De nouvelles préoccupations dans le domaine de la santé ou l'escalade des tensions géopolitiques pourraient aussi influer sur les taux d'intérêt dans un proche avenir.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
Région métropolitaine de Gatineau
Printemps-été 2005

	2004	2005	2006p	2007p	Chg. (%) 2006 vs 2005	Chg. (%) 2007 vs 2006
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]						
Ventes S.I.A.®						
Total	3 930	3 990	3 800	3 650	-5 %	-4 %
Propriété absolue	3 202	3 200	3 150	3 100	-2 %	-2 %
Copropriété	435	500	450	400	-10 %	-11 %
Plex (2 à 5 unités)	293	300	200	150	-33 %	-25 %
Inscriptions S.I.A.® courantes						
Total	1 628	2 000	2 350	2 050	18 %	-13 %
Propriété absolue	1 277	1 550	1 800	1 600	16 %	-11 %
Copropriété	218	300	400	300	33 %	-25 %
Plex (2 à 5 unités)	133	150	150	150	0 %	0 %
Prix S.I.A.® moyen ($)						
Total	155 099	164 000	168 000	170 000	2 %	1 %
Propriété absolue	160 371	171 000	182 000	180 000	6 %	-1 %
Copropriété	111 802	117 000	115 000	117 000	-2 %	2 %
Plex (2 à 5 unités)	162 035	178 000	182 000	185 000	2 %	2 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Total	3 227	2 123	2 300	2 350	8 %	2 %
Propriété absolue	2 015	1 700	1 600	1 500	-6 %	-6 %
Copropriété	806	400	200	200	-50 %	0 %
Locatif	406	200	500	550	150 %	10 %
Prix moyen ($)						
Maisons individuelles	196 088	209 000	218 000	220 000	4 %	1 %
Maisons jumelées	128 743	135 000	140 000	145 000	4 %	4 %
MARCHÉ LOCATIF (%)						
Taux d'inoccupation (octobre)	2,1	3,1	3,0	3,0	--	--
Taux de variation des loyers (2 c.c.)	3,8	0,0	2,0	2,5	--	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	4,6	4,9	5,5		--	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,2	6,1	6,4		--	--
Variation annuelle de l'emploi	3 000	3 000	1 500		--	--
Taux de chômage (%)	6,5	6,6	6,7		--	--

[1] : La publication des données S.I.A.® est rendue possible grâce à la collaboration de la Fédération des chambres immobilières du Québec et de la Chambre immobilière de l'Outaouais. Les données peuvent différer de celles publiées antérieurement.

p : prévisions SCHL

Sources : SCHL, CIO et Statistique Canada

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

64289_2006_B01.pdf